

**Investoren oder Eigennutzer! Helle 3 Zimmer Wohnung mit  
Grünblick und sehr guter Anbindung**



**Objektnummer: 507**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2380 Perchtoldsdorf
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,50
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



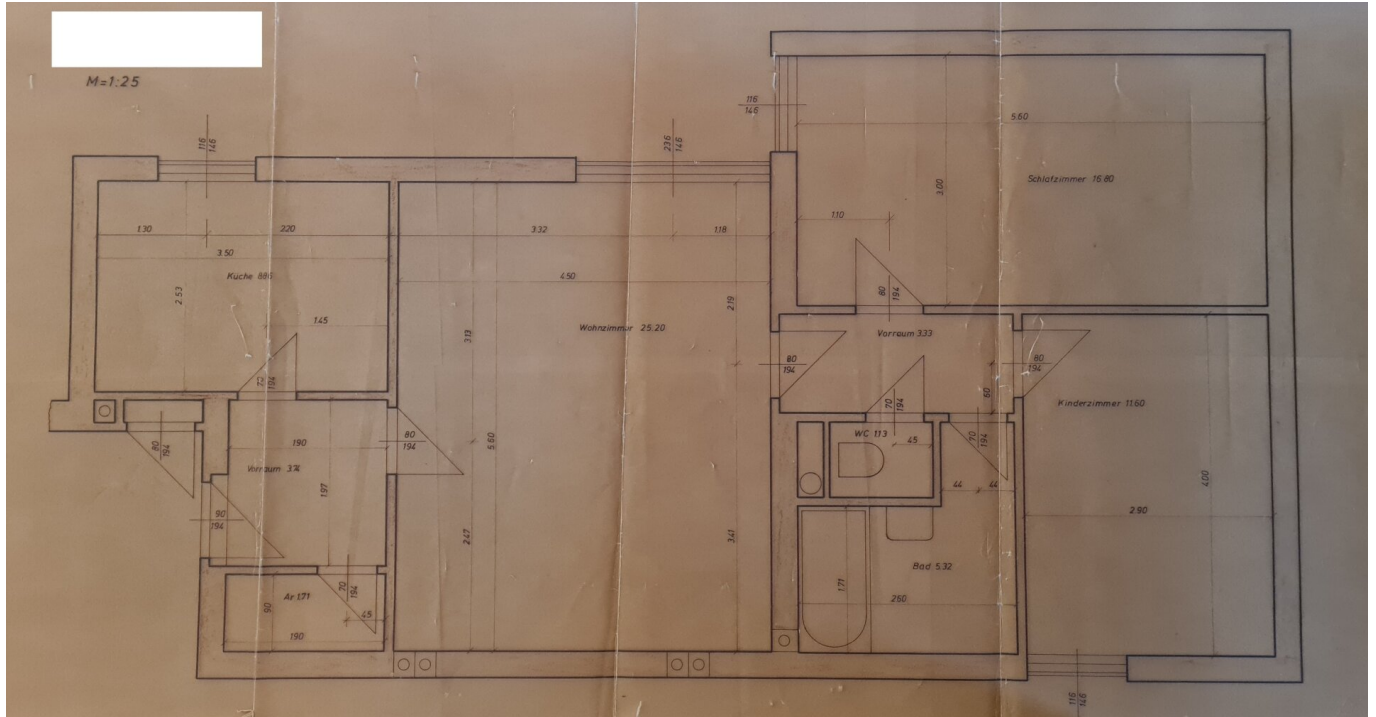
**Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalergasse 13/11  
1080 Wien

T +43 664 2212 197

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







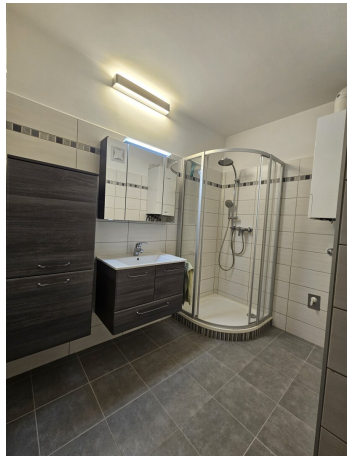






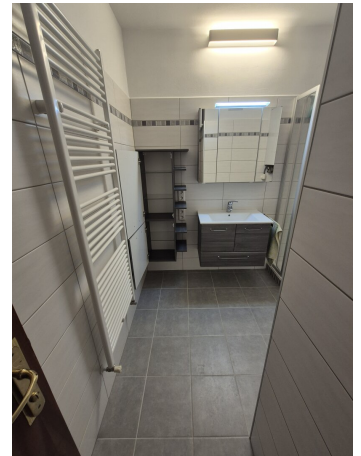














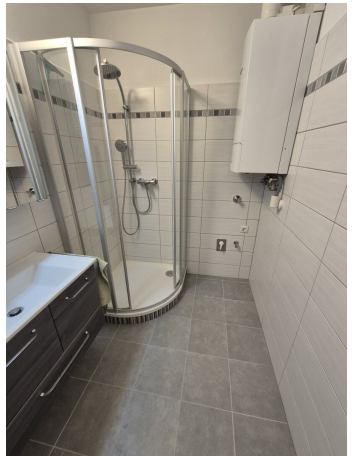








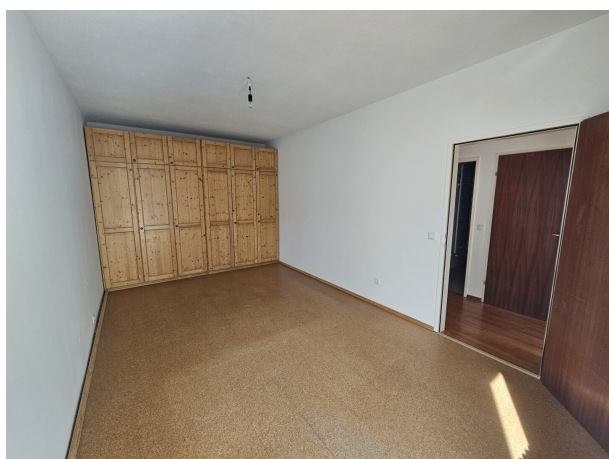








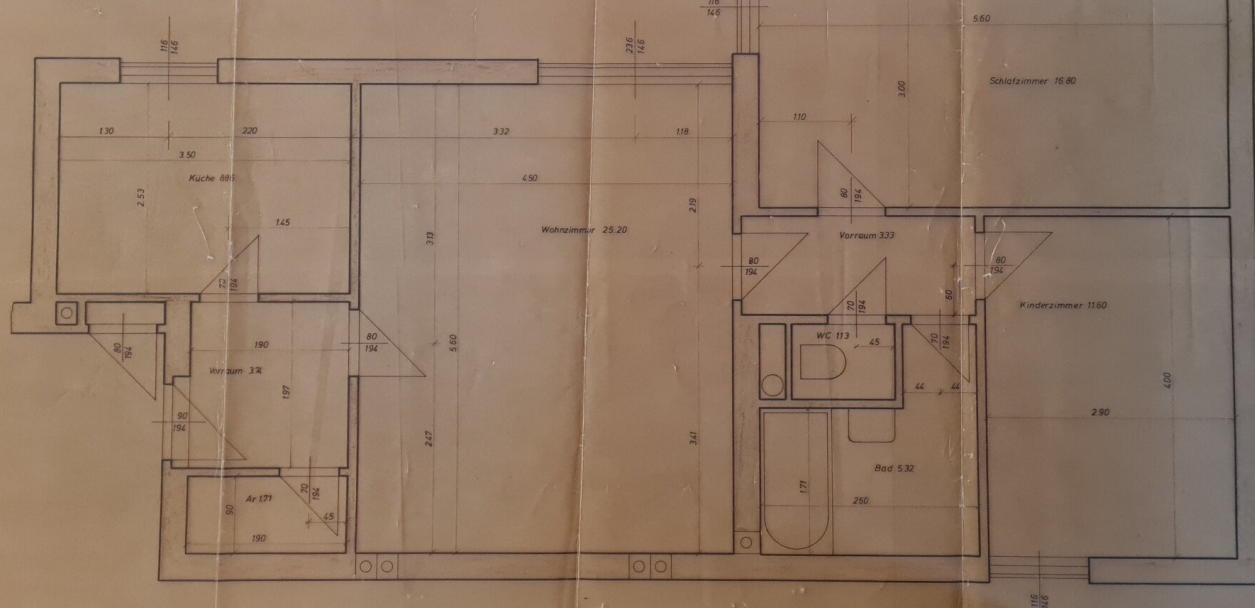








\_\_\_\_\_





## Objektbeschreibung

**Wichtig für Vermieter, die Wohnung fällt unter die Teilanwendung MRG, daher gilt der freie Mietzins!**

**Die Mietpreise in Perchtoldsdorf bewegen sich zwischen 12 Euro und 15 Euro pro m<sup>2</sup>, daher ist bei Vermietung eine gute Rendite möglich.**

Die westseitig ausgerichtete 3 Zimmer Wohnung mit Grünblick befindet sich in einem Zwischenstock, das Gebäude verfügt über einen Lift, zur Wohnungstür sind ein paar Stufen zu gehen, daher ist der Zugang nicht barrierefrei.

Die praktisch aufgeteilte Wohnung besteht aus Vorraum mit Abstellkammer, Küche, Wohnzimmer, 2 getrennt begehbare Zimmer (eines davon mit Schrankraum), Bad und extra WC.

Bad, WC und Wasserleitungen wurden 2016 generalsaniert. Eine neue Gastherme wurde 2016 installiert.

Eine RIHA Sicherheitstür nach Önorm B5338 wurde 2022 eingebaut, der Kaminanschluss im Wohnzimmer wurde instandgesetzt und kann mit einem Kaminofen reaktiviert werden.

In jedem Raum wurden an den Fenstern hochwertige Fliegengitter installiert. Der Wohnung zugehörig ist ein großes Kellerabteil mit 7 m<sup>2</sup>. Im Haus befindet sich ein Fahrradabstellraum sowie ein zusätzlicher Kinderwagenabstellraum.

Die Wohnanlage wurde 1998 nachträglich gedämmt, die Kunststofffenster sind 2-fach verglast.

Die Infrastruktur der Umgebung ist ausgezeichnet, mit S-Bahn Anbindung, Supermärkten, Kindergärten, Volksschule und Apotheke in fußläufiger Entfernung.

Die Parkplatzsituation ist sehr gut, es gibt in Perchtoldsdorf ein günstiges Parkpickerl, weiters kann bei der Hausverwaltung für einen mietbaren Stellplatz zur Alleinnutzung (30 Euro netto pro Monat) im Freien angefragt werden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <6.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap